

**aktiv.**



Rugdeveien 35C, 1850 MYSEN

**Mysen - Sentrumsnær 2-roms  
leilighet med garasjeplass og flott  
utsikt.**



Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Skullerud

**Mobil** 924 89 055

**E-post** tommy.skullerud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Sølvskudt

**Mobil** 958 40 640

**E-post** anne.solvskudt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2  
1850 MYSEN

# Mysen - Sentrumsnær 2-roms leilighet med garasjeplass og flott utsikt.

Velkommen til dette kjedehuset i Rugdeveien 35C, Mysen. Beliggende i det attraktive området Opsahl/Kirkås, er dette hjemmet ideelt for familier og godt voksne. Nabolaget tilbyr nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport, med Mysen stasjon kun 17 minutter unna. Området er kjent for sine trygge omgivelser og gode turmuligheter, inkludert Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort.

Kjedehuset ligger i underetasjen og ble bygget i 1984. Det har et bruksareal på 59 m<sup>2</sup>, med en praktisk planløsning som inkluderer entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Kjøkkenet er oppgradert i 2012, og badet har fått nytt dusjkabinett og servant i 2021. Uteplassen består av en sydvestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Det er to boder og parkeringsplass i felles garasje med elbillader.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 800 000,-	<b>Soverom:</b>	1
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 61 896,-	<b>Antall rom:</b>	2
<b>Omkostn.:</b>	Kr 9 796,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 157, bnr. 213
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 871 692,-	<b>Andelsnr.:</b>	36
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 5 678,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1113250285
<b>Selger:</b>	Annette Liv Aune		
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1984		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	51/59 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	19257.5 m <sup>2</sup>		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	22
Tilstandsrapport .....	59
Egenerklæring .....	63
Nabolagsprofil .....	115
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 59 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré/gang og soverom

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> 2 boder

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjedehus

Utgang til balkong fra stue.

To boder på tilsammen ca. 8 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

19257.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>. Fra felles parkeringsplass er det asfalterte gangveier opp til boligene, og eiendommen er pent opparbeidet med diverse beplantning mellom husene, fine uteplasser, samt lekeplass. Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stuen. Parkering på felles parkeringsplass samt garasje i underetasje.

### Beliggenhet

Eiendommen Rugdeveien 35C ligger rett nedenfor Opsahlåsen i Mysen, med kort vei til Mysen sentrum. Dette gir enkel tilgang til et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud,



inkludert skoler og offentlig kommunikasjon.

Mysen stasjon, som ligger 1,3 km unna, tilbyr jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo. Med den nye Follobanen tar det cirka 55 minutter til Oslo S, noe som gjør pendling til hovedstaden både praktisk og effektiv.

For de som er glad i friluftsliv, byr området på flere populære turområder. Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort er i nærheten, og Trømborgfjella tilbyr merkede turstier samt flotte bade- og fiskevann. Dette gir gode muligheter for både korte og lange turer i naturskjønne omgivelser.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Mysen, som ligger 7 minutters gange unna, eller på Kiwi Mysen, som er 9 minutter unna. I tillegg er det kort vei til Mysen Bysenter, hvor man finner et variert utvalg av butikker og tjenester.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Skolekrets**

Mysen

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Dette er en borettslagsleilighet i et kjedehus som ble oppført i 1984.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert.

Bygningen har en grunnmur i betong.

Ytterveggene består av lette bindingsverksvegger i tre, som utvendig er kledd med stående trekledning.

Den bærende takkonstruksjonen er av tre, utformet som et saltak. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret, og undertaket er av ukjent materiale.

Etasjeskillet mellom etasjene er av betong.

Vinduene har rammer og karmen i tre, med 2-lags isolerglass. Terrassedøren er utstyrt med isolerglass, og det finnes også en brann- og lyddør fra byggeåret.

Leiligheten har en balkong vendt mot sydvest, med tilgang fra stuen. Det er opplyst om pågående arbeider med legging av ny membran og nytt gulv på balkongen, hvor det gamle rekkverket vil bli gjenbrukt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, eventuelt lekkasjvann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er

usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket og belegget er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke tettet rundt avløpsrør til vask i vegg.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Pipe og ildsted

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

### **Verditakst**

Kr 1 800 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Dårlig fall mot sluket

3. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Askim og Mysen Rør AS, 2021. Ufaglært arbeid: 2021.

Beskrivelse: Satt inn nytt dusjkabinett, ny servant m/skap. Satt inn nytt toalett.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Skade på hovedstoppekran på kjøkken

13. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Askim og Mysen Rør AS, 2024.

Beskrivelse: Byttet hovedstoppekran på kjøkken

20. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Raufoss Installasjon AS, 2020. Indre Østfold Elektro, 2023.

Beskrivelse: Oppgradert til automatiske sikringer i sikringsskap. Fjerning av ujordet stikk på balkong ifbm el-tilsyn.

28. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Verditakst ifht salg av boligen i 2019

31. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Vedlikehold; membran, balkonggulv og kledning på fasade byttes ut i 2025/2026.

35. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

BRA-i 51 kvm: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré/gang og soverom

BRA-e 8 kvm: 2 boder

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

## **Standard**

### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra 2012 av typen Kitchen2all med slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet har plass til en liten spisegruppe. Det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap, og det er montert belysning. Kjøkkenvasken av rustfritt stål er nedsenket i benkeplaten og har vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilator av typen Flexit ventilasjonssystem er plassert over komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Bad**

Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, og rommet ble overflateoppusset ca. år 2000. Det er elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Gulvet er flislagt og har et fall mot sluk målt til 2 mm. Badet er innredet med en servantinnredning med slette, lyse fronter og et overhengende speil som er fliset inn. Videre er det montert dusjkabinett med dører i glass og håndholdt dusjarmatur, samt et toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Rommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ventilasjon skjer via en ventil tilkoblet et balansert ventilasjonsanlegg.

### **Innvendige overflater**

Gulv: Belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtromstapet i bad.

Himling: Malte overflater.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Rørføringer er av kobber. Stoppekranen er plassert under kjøkkenbenken.

- Avløpsrør: Avløpsledninger er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Berederen kan se ut til å være byttet rundt år 2000.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Montert stoppekran i 2024, fremvist dokumentasjon.

2021:

- Montert dusjbinett og servant i 2021, fremvist dokumentasjon.

2016:

- Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2016.
- Terrassedør med isolerglass, fra 2016.

2012:

- Innredningen er fra 2012, type Kitchen2all, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater.

2000:

- Rommet er overflateoppusset etter byggeåret ca. år 2000.
- Ved hjelp av et kamera, kan det se ut til at bereder ble byttet rundt år 2000.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- SFTY brannvarslingssystem

2022:

- 4 stk Easee Charge kw 22

2021:

- Borettslaget bygger i perioden 2021 ut infrastruktur til elbil.

2020:

- Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i felles gang. Skap ombygget i 2020.

## **Parkering**

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

## **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

## **Polisenummer**

85000506



## **Diverse**

Løsøre:

Medfølger:

- Taklampe, stue
- Frittstående høyskap, kjøkken
- Frittstående høyskap, bad
- Vegghengt speil, soverom
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Medfølger ikke:

- Små vegghyller på mursteinsvegg, stue
- Oppheng til trådløs støvsuger, soverom
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming ved panelovner og varmekabler i bad/vaskerom.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 800 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 498 858

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 995 431

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Andre utgifter**

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 5 678 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 670 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 748 kr i måneden
- Stipulerte renter: 260 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, vedlikehold, forsikring på hus, forretningsfører, nedbetaling av fellesgjeld.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 678

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 61 896

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Andel fellesformue**

Kr 72 587

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Rugdeveien Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953522055

**Andelsnummer**

36

**Om borettslaget**

Rugdeveien Borettslag ligger i Indre Østfold kommune og har organisasjonsnummer 953 522 055. Borettslaget består av 71 andelsboliger fordelt på 12 bygninger. Forretningsfører for selskapet er BORI BBL.

Borettslaget har 9 boder til utleie, som ikke følger leilighetene ved salg. Det finnes også en grillhytte og en hundegård som kan benyttes av beboerne.

**Vedtatte saker:**

- Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.
- På grunn av manglende økning i tidligere år, har styret sett seg nødt til høyere økninger i opplyste periode. Saken tas til orientering.
- I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.
- Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17. (Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)
- Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i

borettslaget.

- Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.

Pågående saker:

- Budsjettert vedlikehold ble ikke gjennomført i 2024, men er planlagt gjennomført i 2025.

- Godkjenning av nye eiere

- Budsjettering

- Regulering av felleskostnader

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

- Løpende vedlikehold

- Forsikringsskader

- Henvendelser fra beboerne

- Husordensregler

- Elbil lading

- Ny vaktmester

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: , BOLIGBANKEN ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2025: 5.40% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 31-12-2025: kr 5725160

Andel av saldo: kr 61896

( siste termin 30-12-2031 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

### **Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd (-1 227 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (2 819 526,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.

Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak fra Hilde Brekke: Månedlige felleskostnader

Saker fra Rolf Svendsen: 5. Langsiktig vedlikehold

Saker fra Rolf Svendsen: 7. Verandaer

Saker fra Rolf Svendsen: 8. Utvendige trapper

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder husdyr, må sørge for at husdyrene ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil føre til forføyninger og i verste fall vil husdyrene da måtte fjernes. Hunder holdes i bånd ute i fellesområdet. Kommende eiere av husdyr må søke borettslagets styre. Borettslaget har en hundegård på nedsiden av gjesteparkeringen. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Dugnad

Andelseiere plikter å delta i de felles tiltak styret til enhver tid bestemmer.

## Forretningsfører

### Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 157, bruksnummer 213 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 36 i Rugdeveien Borettslag med orgnr. 953522055

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/157/213:

25.08.1983 - Dokumentnr: 5711 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

03.03.1983 - Dokumentnr: 1503 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 1870646 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 883533 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:213

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**



Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Opsahlåsen (plan-ID 012519810001) som regulerer eiendommen til boliger og felles avkjørsel. Eiendommen berøres også av reguleringsplan Opsahlåsen/T2-L26 (plan-ID 012520000002) som regulerer deler av eiendommen til boliger og offentlig friområde.. 29.04.1981 og 27.01.2000

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. I kommuneplanen er 18 668 kvm avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, og 589 kvm er avsatt til Friområde, Nåværende med områdenavn FRI.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid i området.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 800 000 (Prisantydning)

---

61 896 (Andel av fellesgjeld)

---

1 861 896 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 871 692 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 880 592 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 883 392 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 796

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tommy Skullerud  
Eiendomsmegler MNEF  
tommy.skullerud@aktiv.no  
Tlf: 924 89 055

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anne Sølvsrudt  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.solvsrudt@aktiv.no  
Tlf: 958 40 640

### **Oppdragstaker**

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485  
Storgata 2, 1850 MYSEN

### **Salgsoppgavedato**

20.01.2026

# Plantegning

Rugdeveien 35c

U.etg



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



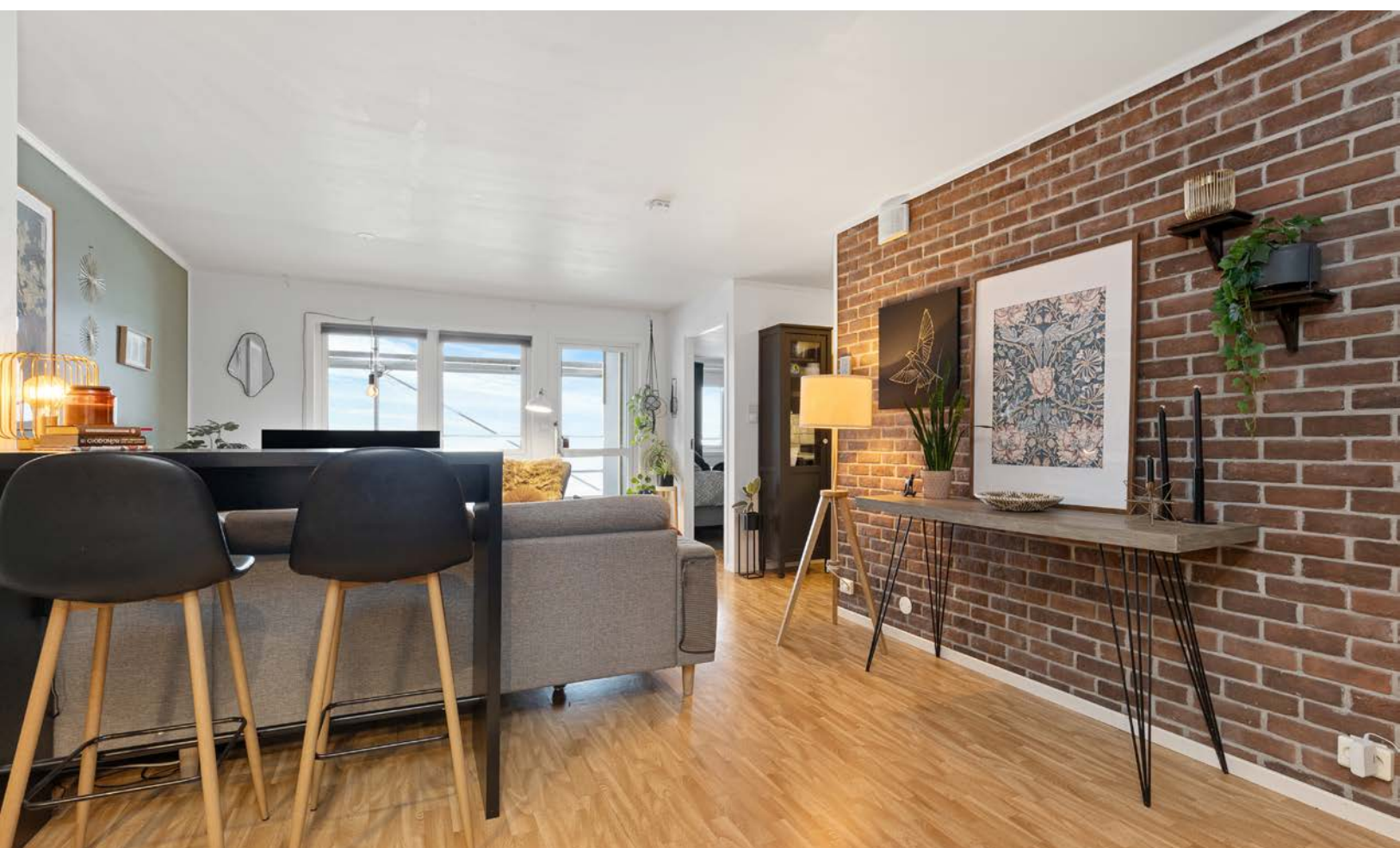























































# Vedlegg


# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Rugdeveien 35C , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 157, bnr. 213

 Andelsnummer 36

## Markedsverdi

### 1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 13975-3230

Referansenummer: LM6662

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912



NITO

Norsk takst



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet med beliggenhet i underetasje. Bygningen ble oppført i 1984. Grunnmur i betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2016.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2012, type Kitchen2all, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er overflateoppusset etter byggeåret ca. år 2000. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil som er fliset inn, dusjkabinett samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Kjedehus - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Pågående arbeider på befaringsdagen. Opplyst at det skal legges ny membran og nye gulv.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulv: Belegg

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Innvendig har leiligheten lyse fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er overflateoppusset etter byggeåret ca. år 2000. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil som er fliset inn. Det er montert dusjkabinett med dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2012, type Kitchen2all, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr, type Flexit ventilasjonssystem. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:

Varmekabler i bad/vaskerom, ellers elektrisk oppvarming ved panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken, ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ukjent alder.

Sikringskap med automatiske sikringer er plassert i felles gang. Skap ombygget i 2020.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>. Fra felles parkeringsplass er det asfalterte gangveier opp til boligene, og eiendommen er pent opparbeidet med diverse beplantning mellom husene, fine uteplasser, samt lekeplass. Parkering på felles parkeringsplass samt garasje i underetasje.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

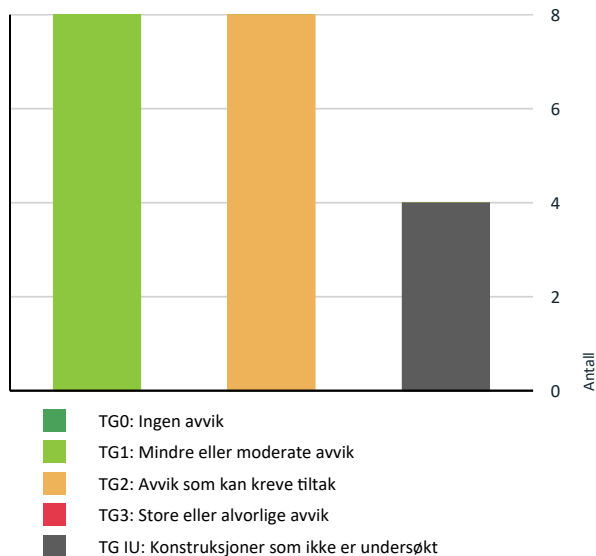
### Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger samsvarer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Kjedehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)



# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

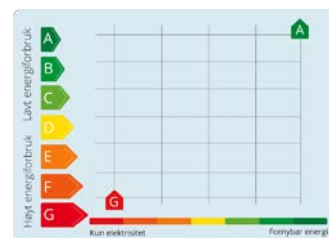
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

1984

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent. Taktekkingen er fra byggeåret.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2016.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Årstall: 2016

## TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglass, fra 2016.

Brann- og lyddør fra byggeåret, type EI30/DB40.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

Årstall: 2016

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Pågående arbeider på befaringdagen. Opplyst at det skal legges ny membran og nye gulv. Gammelt rekkverk vil bli satt tilbake.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Underetasje:

Gulv: Belegg

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 19 mm avvik i soverom og 15 mm i gang. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 1 meter i soverom og 5 mm i gang.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

## TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Opplyst at det ikke er lovlig å ta pipe i bruk. Forhold er derfor ikke vurdert.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lyse fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

# Tilstandsrapport

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er overflateoppusset etter byggeåret ca. år 2000. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil som er fliset inn. Det er montert dusjkabinett med dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Døra er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom dør og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannslø, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt dør.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, eventuelt lekkasjvann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes dit, slik at man unngår at lekkasjvann samler seg på gulvet og forårsaker skade på tilstøtende konstruksjoner.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket og belegget er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke tettet rundt avløpsrør til vask i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan benyttes med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket og rørgjennomføringer, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, sørge for jevnlig renging av sluket, og vurdere utbedring av tettesjikt og sluk i forbindelse med større oppgradering av badet. Manglende tetting rundt avløpsrør til vask bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot kjøkkeninnredning og naboseksjoner.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2012, type Kitchen2all, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr, type Flexit ventilasjonssystem. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber.  
Stoppekrana er plassert under kjøkkenbenken.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.
  - Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
  - Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG IU Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken, ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ukjent alder. Opplyst i tidligere salgsoppgave at denne er byttet siden byggeåret. Ved hjelp av et kamera, kan det se ut til at bereder ble byttet rundt år 2000.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*

Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m<sup>2</sup>/51 m<sup>2</sup>

*Kjedehus:* Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

1 850 000

Frdrag for andel felles gjeld - 61 896

## Konklusjon markedsverdi

**1 800 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rugdeveien 33A ,1850 MYSEN 54 m <sup>2</sup> 1984 1 sov	13-08-2024	2 100 000	<b>2 240 000</b>	79 028	2 319 028	<b>42 945</b>
2 Rugdeveien 37E ,1850 MYSEN 52 m <sup>2</sup> 1984 1 sov	13-11-2023	1 950 000	<b>1 900 000</b>	71 890	1 971 890	<b>37 921</b>
3 Rugdeveien 35A ,1850 MYSEN 51 m <sup>2</sup> 1984 1 sov	25-05-2025	1 850 000	<b>1 850 000</b>	67 527	1 917 527	<b>37 599</b>
4 Bekkefarveien 8 ,1850 MYSEN 65 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	11-02-2025	2 150 000	<b>2 100 000</b>	53 014	2 153 014	<b>32 621</b>
5 Rugdeveien 35B ,1850 MYSEN 54 m <sup>2</sup> 1984 1 sov	16-08-2023	1 690 000	<b>1 670 000</b>	87 918	1 757 918	<b>32 554</b>
6 Rugdeveien 33C ,1850 MYSEN 55 m <sup>2</sup> 1984 1 sov	06-01-2025	1 900 000	<b>1 700 000</b>	76 245	1 776 245	<b>32 295</b>
7 Rugdeveien 33C ,1850 MYSEN 66 m <sup>2</sup> 1984 2 sov	10-11-2025	1 990 000	<b>1 950 000</b>	76 901	2 026 901	<b>30 711</b>
8 Rugdeveien 33B ,1850 MYSEN 83 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	19-01-2025	2 290 000	<b>2 250 000</b>	132 123	2 382 123	<b>28 700</b>



### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	68 136
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>68 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

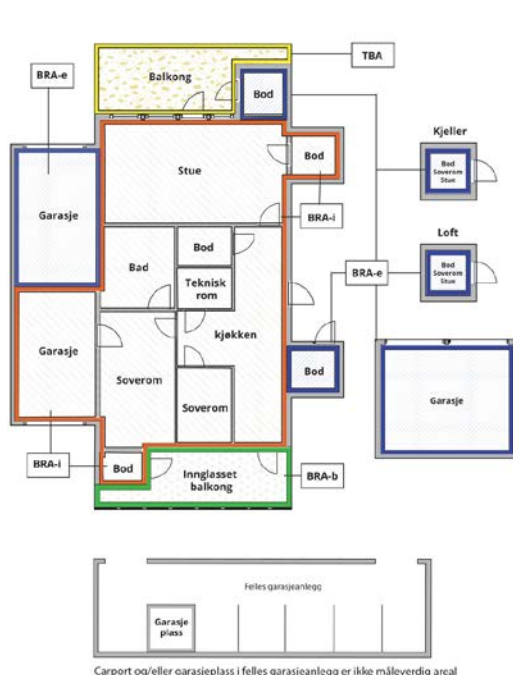
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	51	8		59	6
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>8</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré/gang, soverom	2 boder	

### Kommentar

Utgang til balkong fra stue.  
To boder på tilsammen ca. 8 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger samsvarer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert stoppekran i 2024, fremvist dokumentasjon.  
Montert dusjbinett og servant i 2021, fremvist dokumentasjon.  
Eltilsyn i 2023, sak avsluttet.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Kjedehus	51	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Annette Liv Aune	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	213		0	19257.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rugdeveien 35C

### Hjemmelshaver

Rugdeveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0201/RUGDEVEIEN BORETTSLAG	953522055	U0201	BORI BBL	Aune Annette Liv

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
36	61 896

### Kommentar

Fellesutgifter kr 5 678,-/mnd.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger rett nedenfor Opsahlåsen i Mysen, med kort vei til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Offentlig friområde, boliger. Boliger, felles avkjørsel. Friområde.

### Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>. Fra felles parkeringsplass er det asfalterte gangveier opp til boligene, og eiendommen er pent opparbeidet med diverse beplantning mellom husene, fine uteplasser, samt lekeplass. Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stuen. Parkering på felles parkeringsplass samt garasje i underetasje.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	08.01.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

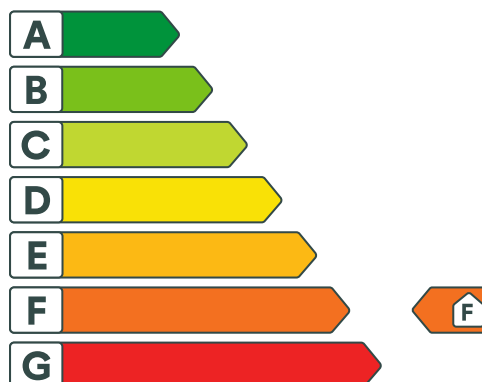
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Rugdeveien 35C, 1850 MYSEN</b>	
Dato for energimerking <b>12.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-245129</b>
Byggeår <b>1984</b>	Bygningnummer <b>18364689</b>
Gårdsnummer <b>157</b>	Bruksnummer <b>213</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0201</b>



## Bygningsinformasjon

Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>51 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>51 m<sup>2</sup></b>
Ventilasjonstype <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * <b>260.84 kWh/m<sup>2</sup> per år</b>
Energikarakter <b>F</b>
Beregnet levert energi i lokalt klima <b>299.96 kWh/m<sup>2</sup> per år</b>

\* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



## Rugdeveien 35C, 1850 MYSEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Annette Liv Aune

---

## Boligen

Rugdeveien 35C

1850 MYSEN

3118-157/213/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Dårlig fall mot sluket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Firmanavn:** Askim og Mysen Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nytt dusjkabinett, ny servant m /skap.

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nytt toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Skade på hovedstoppekran på kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Askim og Mysen Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet hovedstoppekran på kjøkken

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**





1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Firmanavn:** Raufoss Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradert til automatiske sikringer i sikringsskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Indre Østfold Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerning av ujordet stikk på balkong ifbm el-tilsyn

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Verditakst ifht salg av boligen i 2019

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Vedlikehold; membran, balkonggulv og kledning på fasade byttes ut i 2025/2026.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.01.26  
Vår ref.: 711 / 36  
Meglerns ref.: Ikke  
oppgitt

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	36	<b>Bolignr</b>	U0201
<b>Boligselskap</b>	711 Rugdeveien Borettslag	<b>Etasje</b>	U2
<b>Adresse</b>	Rugdeveien 35 C, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	2
<b>Eier(e)</b>	Annette Aune	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 07.01.26: kr 5 678,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2026-01</b>	<b>2026-02</b>	<b>2026-03</b>	<b>2026-04</b>	<b>2026-05</b>	<b>2026-06</b>
Felleskostnader	4 670	4 670	4 670	4 670	4 670	4 670
Stipulerte avdrag	748	748	748	748	748	748
Stipulerte renter	260	260	260	260	260	260
<b>Total</b>	<b>5 678</b>	<b>5 678</b>	<b>5 678</b>	<b>5 678</b>	<b>5 678</b>	<b>5 678</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA 5,40% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	5 725 160	61 896	29.11.21 - 30.12.31

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA - 5,40% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	5 725 160	29.11.21 - 30.12.31

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	711 Rugdeveien Borettslag (orgnr. 953522055)
<b>Antall enheter</b>	71
<b>Styrets e-post</b>	rugdeveien@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Åge Jonny Gammelsrud (92045555)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85000506)



<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	157/213
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 70 277,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 2 207,00
<b>Formue</b>	kr 72 587,00	<b>Utgifter</b>	kr 4 394,00

## Merknader

Nye eiere i borettslaget må henvende seg til styret for å få bestilt skilter til postkassene.

Borettslaget har 9 boder til utleie. Disse følger ikke leilighetene ved salg.

Borettslaget har ny brannvarslingavtale med SFTY AS. Nye andelseiere må selv ta kontakt med SFTY for å registrere telefonnummer.

# VEDTEKTER

for RUGDEVEIEN BORETTSLAG, org nr. 953522055

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1983, sist endret den 13.04.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

RUGDEVEIEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i samme kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
  - (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
  - (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- ( ) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

## **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - andelseieren er en juridisk person.
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold av varmtvannsbereider er andelseiers ansvar. (Jfr. dog pkt 5-2, avsnitt 4 vedr. utskifting av varmtvannsbereidere)
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



(4) Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsbereder når reparasjon ikke anbefales av rørlegger.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(7) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 7 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag avholdes 20.03.2025 kl 18.00, sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 03.03.2025

Styret for Rugdeveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.03.2025**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

*Se vedlegg til sakene lenger bak i heftet.*

A) Sak fra Hilde Brekke: Månedlige felleskostnader

B) Saker fra Rolf Svendsen:

1. Kommunikasjon mellom styret og beboere

2. Styrearbeidet

3. Styregodgjøring

4. Økonomi

5. Langsiktig vedlikehold

6. Verandafronter

7. Verandaer

8. Utvendige trapper

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

# Rugdeveien Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2024

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jonny Gammelsrud	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Rune Bergland	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Harald Berg	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

:	Odd Borgås	(valgt for 1 år i 2024)
:	Wenche Myhrvold Olsen	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

:	Martin Wahl
:	Gisle Lauvstad

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

:	Rolf Erik Svendsen	delegat
:	Ann Kristin Wahl	delegat
:	Inger Eline Tønsberg	varadelegat
:	Marte Milena Tveit	varadelegat

### SELSKAPSINFORMASJON

Rugdeveien Borettslag ble stiftet 21.01.1983 og har organisasjonsnummer 953 522 055.

Borettslaget består av 71 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger. Eiendommen har gnr 157, bnr 213 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Henvendelser fra beboerne
- Husordensregler
- Elbil lading
- Ny vaktmester

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 17.02.2025.

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Rugdeveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	5 712 072	4 815 297	5 687 000	6 131 000
Annen driftsinntekt	2	130 355	11 068	0	53 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 842 427</b>	<b>4 826 365</b>	<b>5 687 000</b>	<b>6 184 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 000	114 000
Avskrivninger	9	78 253	21 320	21 000	78 000
Konsulenttjenester	4	179 318	235 801	265 000	172 000
Kontingenter	5	28 972	28 972	29 000	29 000
Rep og vedlikehold	6	326 443	1 238 902	3 390 000	4 255 000
Forsikringer		367 555	299 262	329 000	404 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		890 946	782 508	944 000	1 025 000
Energi og fyring		125 496	100 207	130 000	128 000
Kabel-TV og telefoni		346 360	332 080	335 000	364 000
Driftskostnader	7	251 402	285 488	320 000	322 000
Andre driftskostnader	8	111 735	105 935	146 000	157 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 820 579</b>	<b>3 544 575</b>	<b>6 023 000</b>	<b>7 048 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>3 021 848</b>	<b>1 281 790</b>	<b>-336 000</b>	<b>-864 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		204 117	133 054	0	0
Finanskostnad		406 439	367 931	431 000	363 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-202 322</b>	<b>-234 877</b>	<b>-431 000</b>	<b>-363 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 819 526</b>	<b>1 046 913</b>	<b>-767 000</b>	<b>-1 227 000</b>
Overført til annen egenkapital	11	2 819 526	1 046 913	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 819 526</b>	<b>1 046 913</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Rugdeveien Borettslag



## Balanse 31.12.2024

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	32 850 795	32 850 795
Andre driftsmidler	9	384 276	35 533
Sum varige driftsmidler		33 235 071	32 886 329
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 235 071</b>	<b>32 886 329</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		447 870	367 316
Kundefordringer		93 154	95 116
Andre fordringer		14 700	0
Sum fordringer		555 724	462 433
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 674 671	5 004 720
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 230 395</b>	<b>5 467 152</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 465 465</b>	<b>38 353 481</b>

Balanserapport 2024 for Rugdeveien Borettslag

## Balanse 31.12.2024

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	7 100	7 100
Annen egenkapital	11	20 067 447	17 247 921
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 074 547</b>	<b>17 255 021</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	6 500 340	7 229 567
Borettsinnskudd	13, 14	13 359 800	13 359 800
Sum langsiktig gjeld		19 860 140	20 589 367
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		516 281	494 917
Annen kortsiktig gjeld		14 498	14 175
Sum kortsiktig gjeld		530 778	509 092
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 390 918</b>	<b>21 098 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 465 465</b>	<b>38 353 481</b>

Rugdeveien Borettslag

Åge Jonny Gammelsrud  
Styrets leder

Harald Berg  
Styremedlem

Rune Bergland  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Rugdeveien Borettslag

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	4 523 476	3 708 392	4 523 000	4 976 000
3603 Stipulerte renter	431 064	361 155	431 000	363 000
3604 Stipulerte avdrag	733 032	719 050	733 000	773 000
3632 Strøm	11 000	13 200	0	6 000
3649 Andre innkrevde felleskostnader	13 500	13 500	0	13 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>5 712 072</b>	<b>4 815 297</b>	<b>5 687 000</b>	<b>6 131 000</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	39 100	0	0	0
El bil/ladeanlegg	91 255	11 068	0	53 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>130 355</b>	<b>11 068</b>	<b>0</b>	<b>53 000</b>

Andre inntekter består av inntekter fra utleie av lager og erstatning fra Gjensidige.

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Godtgjørelse til styre- og	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 000	14 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 000</b>	<b>114 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte- Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjon	5 438	5 375	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	143 455	137 478	143 000	150 000
Andre forvaltningstjenester	3 300	0	15 000	15 000
Juridisk bistand	27 125	66 658	100 000	0
Teknisk bistand	0	9 375	0	0
HMS	0	913	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	0	16 003	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>179 318</b>	<b>235 801</b>	<b>265 000</b>	<b>172 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Kontingent NBBL	4 122	28 972	29 000	4 000
Kontingent BORI	24 850	0	0	25 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>28 972</b>	<b>28 972</b>	<b>29 000</b>	<b>29 000</b>

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vedlikehold bygg	53 130	678 476	2 500 000	4 000 000
Vedlikehold VVS	57 217	77 134	0	0
Vedlikehold elektro	0	86 890	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	77 361	8 380	25 000	45 000
Vedlikehold lokaler	0	0	130 000	0
Vedlikehold garasjer	26 919	1 304	45 000	20 000
Vedlikehold eiendom	0	260 675	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	3 000	55 000	55 000
Vedlikehold brannsikring	101 816	103 044	600 000	100 000
Dugnadskostnader	0	0	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	20 000	30 000	30 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>326 443</b>	<b>1 238 902</b>	<b>3 390 000</b>	<b>4 255 000</b>

**Note 7 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vaktmestertjenester	230 671	269 613	300 000	300 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	20 731	15 875	20 000	22 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>251 402</b>	<b>285 488</b>	<b>320 000</b>	<b>322 000</b>



**Note 8 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Driftskostnader garasjer/P-	0	6 110	0	0
Skadedyrbekjempelse	16 869	15 964	18 000	18 000
Søppeltømming/container	17 368	7 899	0	20 000
Lyspærer, sikringer etc	1 580	0	0	0
Verktøy og redskaper	131	0	0	0
Datautstyr og programvare	7 217	19 371	0	8 000
Nøkler, låser og skilt	41 971	30 896	0	8 000
Annet driftsmateriale	0	0	75 000	50 000
Kontorrekvisita	1 377	4 053	0	0
Lisenser/software	0	2 490	0	0
Generalforsamling/årsmøte	16 845	15 560	25 000	25 000
Velferdskostnader	5 139	591	25 000	25 000
Annen kontorkostnad	238	0	0	0
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>111 735</b>	<b>105 935</b>	<b>146 000</b>	<b>157 000</b>

**Note 9 Anleggsmidler**

	<b>SFTY brannvarsling ssystem</b>	<b>4 stk Easee Charge kw 22</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	0	63 960	32 850 795
Årets tilgang	426 995	0	
Årets avgang	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	426 995	63 960	32 850 795
Årets av- og nedskr. pr.31.12	56 932	21 320	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	56 932	49 747	
Bokført verdi pr.31.12	370 062	14 213	32 850 795
Anskaffelsesår	2024	2022	1983

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 10 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr 7 100 fordelt på 71 å kr 100.

**Note 11 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	17 247 921	16 201 008
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 819 526	1 046 913
Sum opptjent egenkapital 31.12	20 067 447	17 247 921

**Note 12 Pantelån****BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2021

8 797 000

Nedbetalt tidligere

1 567 433

Nedbetalt i år

729 228

Lånesaldo 31.12

6 500 340

Beregnet innfrielsesdato: 30.11.2031

**Sum langsiktig gjeld****6 500 340****Note 13 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

**Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 860 140	20 589 367
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	32 850 795	32 850 795
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	22 163 900	22 163 900

**Note 15 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>4 958 060</b>	<b>4 616 030</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 819 526	1 046 913
Tilbakeføring av avskrivning	78 253	21 320
Årets investeringer	-426 995	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-729 228	-726 203
B. Årets endring i disponible midler	1 741 556	342 030
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>6 699 616</b>	<b>4 958 060</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 230 395	5 467 152
- Kortsiktig gjeld	530 778	509 092
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>6 699 616</b>	<b>4 958 060</b>

## 711 2024 Årsregnskap.pdf

Navn  
**Berg, Harald**

Dato  
**2025-02-17**

Identifikasjon

 **BankID** Berg, Harald

Navn  
**Gammelsrud, Jonny**

Dato  
**2025-02-22**

Identifikasjon

 **BankID** Gammelsrud, Jonny

Navn  
**Bergland, Rune**

Dato  
**2025-02-17**

Identifikasjon

 **BankID** Bergland, Rune



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 819 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
26.02.2025



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 26. februar 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
26.02.2025

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.02.2025 16:44:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## Forslag som ønskes behandlet på generalforsamling 20.03.25

Jeg, Hilde M. Brekke, skriver på vegne av flere beboere i Rugdeveien.

### Månedlige felleskostnader

Vi har et ønske om at det tas opp ytterligere lån i stedet for at de månedlige felleskostnader økes.

Vi mener at per i dag er de månedlige felleskostnadene høye.

### Høyere lån

→ Så rehabilitering og nødvendig vedlikehold kan fullføres.

Asa Lønning,  
Stam Jakobson  
Hilde M. Brekke,  
Solveig Lilleasen

Ulf-Edvin Ruit  
Børge A. Stoksløys  
Kjell-Einar Høntorp  
Edward Iversen

Anita Rudsrud-Haugen

Jan-Adge O. Nildal

Torunn M. Skaug  
Birch Melleundøll

Celine Johansen

Laila Stubsrud

Ole-F. Eriksen

Julie-Maria Haug

Hans-Peter Felby

Stine Skaug Flydal

Marit Riis

Inger Marie M. Eriksen

## SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2025

### **GJENSIDIGHET, TILLIT, LOJALITET, KOMMUNIKASJON, DOKUMENTASJON.**

Det er sterkt beklagelig at borettslaget har kommet i en situasjon der tilliten til styrene og deres arbeid er blitt svært lav.

Styremedlemmer velges av beboerne for å ivareta samtlige beboeres interesser. Av bekvemmelighetshensyn kan styrene derfor ikke overse henvendelser fra beboere eller minimalisere generalforsamlingens mandat, jfr. Borettslagsloven § 7-1.

En vesentlig del av styrearbeidet skjer i møter der virksomheten protokollføres og dokumenteres. Arbeidsformen bidrar til gjennomarbeidede vedtak. Mangler dokumentasjonen, setter styret borettslaget i en meget svak posisjon der det senere måtte oppstå uenighet eller konflikter. Regelmessig og planlagt møtevirksomhet er en forutsetning for et velfungerende borettslag med gode sosiale forhold.

I tillegg kommer det faktum at generalforsamlingen over tid har akseptert forhold som utvilsomt burde vært nærmere diskutert og eventuelt rettet opp.

Jeg fremmer en del forslag og synspunkter som jeg håper bidrar til bedre forhold i borettslaget.

**1. KOMMUNIKASJON MELLOM STYRE OG BEBOERE.** Dessverre vet en aldri når en får svar etter en skriftlig henvendelse til styret. Vanligvis får en knapt respons. I tillegg risikerer en også direkte usaklighet. Situasjonen er uakseptabel.

**FORSLAG.** Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

**2. STYREARBEIDET.** Vervet som styremedlem innebærer en forpliktelse og et ansvar på vegne av generalforsamlingen. Et punkt er plikten til å gripe inn i forhold til brudd på gjeldende regelverk. Et annet er viljen til selv å innrette seg etter regelverket. Arbeidet krever kontinuerlig innsats i motsetning til tilfeldige skippertak.

**FORSLAG.** Styrearbeidet utføres planmessig, systematisk og metodisk med anslagsvis 10 møter gjennom året. Protokollføring vektlegges som dokumentasjon.

**3. STYREGODTGJØRING.** For å bidra til økt aktivitet, deles styregodtgjøringen i fremtiden i 2 deler. 1 del har fast størrelse. I tillegg kommer 1 variabel del til dekning av møtegodtgjørelse for personer som deltar på møtene. (Eksempelvis kunne en for 2024 tenke seg 50 000 kr fast, 750 kr pr deltaker pr møte.)

**FORSLAG.** Styregodtgjøringen deles i 2 deler, 1 fast og 1 til møtegodtgjørelser.

**4, ØKONOMI.** Bildene under viser til venstre den generelle prisstigningen i samfunnet jan 2021-jan 2025. (16,4 %) Til sammenlikning økte fellesutgiftene i Rugdeveien med 48,25 %. Vi er også forespeilet vesentlige økninger i årene fremover.

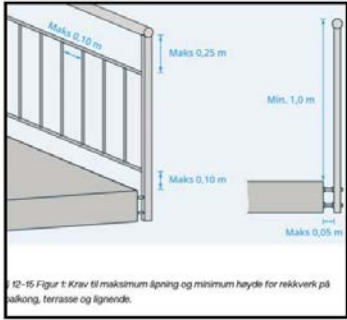
Hvilke planer har styret lagt for å møte utfordringene og styre utviklingen? Hvorfor er ikke Generalforsamlingen trukket inn?

<b>Pristigningen er på</b>	<b>16,4 %</b>		
<b>Beløp 2021</b>	<b>4 551,00 kr</b>		
<b>Beløp januar 2025</b>	<b>5 295,78 kr</b>		
			x

ÅR	MÅNED SLEJE	ØKNING	PROSENT
2021	kr 4 551		
2022	kr 5 006	kr 455	10,00 %
2023	kr 5 607	kr 601	12,01 %
2024	kr 6 660	kr 1 053	18,78 % <sup>+</sup>
2025	kr 7 157	kr 497	7,46 %
SUM			48,25 % <sup>x</sup>

**5. LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD.** Generalforsamlingen bestilte i sin tid plan for langsiktig vedlikehold. Det er normal og selvfølgelig administrativ praksis at resultater presenteres for oppdragsgiver, i dette tilfelle generalforsamlingen. Manglende kostnadsoverslag gjør det dessuten vanskelig å vurdere ulike elementer i det tilsendte

<p>forslaget mot hverandre.</p> <p>Hvorfor er ikke ferdigstilt plan forelagt generalforsamlingen til diskusjon og vedtak?</p> <p><b>FORSLAG.</b> I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.</p>	
<p><b>6. VERANDAFRONTER.</b> Ihht. vedtak i generalforsamlingen 2024 skulle styret utarbeide nye retningslinjer ang utforming av verandafronter Hvor ble disse av?</p>	
<p>Styret vil fremme følgende sak til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag: Rekkverk på verandaer og terrasser, type og design.</p> <p><b>Alternativ 1 - 1. valg - vedtatt med 29 stemmer</b></p> <p>Andelseierne gis tillatelse til å skifte til klart glass for egen regning. <u>Styret utarbeider retningslinjer.</u></p>	
<p><b>FORSLAG.(Tillegg til gjeldende).</b> Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17. (Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)</p>	
 <p>Figur 1: Krav til maksimum åpning og minimum høyde for rekkverk på balkong, terrasse og lignende.</p>	
<p><b>7. VERANDAER.</b> Det planlegges reparasjon av verandaer i blokkene. Hvor stor er kontraktsummen?</p> <p>Det kan ikke aksepteres at man initierer vedlikehold på blokkene uten at rekkehusenes behov ivaretas på tilsvarende grunnlag [jf Brl §§ 8-15 (1) og 7-13, se under]. Når blir det rekkehusenes tur?</p> <p>Hvorfor neglisjerer styret generalforsamlingen i saker om planlagt vedlikehold?</p> <p><b>FORSLAG.</b> Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.</p>	
<p><b>8. UTVENDIGE TRAPPER.</b> Gjennom flere år er det investert i nye trapper utendørs. Ingen er ennå overflatebehandlet. Hvorfor?</p> <p><b>FORSLAG.</b> Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.</p>	
<p><b>§ 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.</b></p> <p>(1) Styret og forretningsfører må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.</p> <p>(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.</p>	
<p><b>§ 7-13. Misbruk av mynde</b></p> <p>Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.</p>	

Rolf Svendsen  
Rugdeveien 32 A

## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn:..... for ... år Adresse.....

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn:..... for ... år Adresse.....
2. Navn: HARALD BERG for 2 år Adresse.....
3. Navn:..... for ... år Adresse.....
4. Navn:..... for ... år Adresse.....

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ODD BORGAS Adresse.....
2. Navn: SISSEL F. NIKOLAISEN Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: GISKE LAUVSTAD Adresse.....
2. Navn: MARTIN WAHL Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: VÆLDES PÅ GF Adresse.....
2. Navn: " " Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: VÆLDES PÅ GF Adresse.....
2. Navn: " " Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato 17/2 - 2025

I valgkomiteen for RUSDEVEIEN Borettslag

Giske Lauvstad

Martin Wahl

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



# 711 Rugdeveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 20.03.2025

Sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1  
24 av 71 mulige stemmegivere var representert.  
20 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

## Sak 1 A-D: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

Runa Bjerkomp fra BORI BBL velges til møteleder og Hege Sand fra BORI BBL velges til sekretær. Solbjørg Liodden og Tea Bekkevold signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

## Sak 3 A-B: Regnskap

- A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Inntekter: 5 842 427 mot budsjett 5 687 000  
Utgifter: 2 820 579 mot budsjett 6 023 000  
Resultat: 2 819 526 mot budsjett -767 000

Budsjettet vedlikehold ble ikke gjennomført i 2024, men er planlagt gjennomført i 2025.

**Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

### **Sak 4: Styrehonorar**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**Styrehonorar - Vedtatt med 22 stemmer**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 100 000 som fordeles internt i styret.

**Mot:** 1 stemme

Totalt antall stemmer: 23

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### **Sak 5 A: Månedlige felleskostnader - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkommet sak fra Hilde Brekke med 19 andelseiere:

Vi har et ønske om at det tas opp ytterligere lån i stedet for at de månedlige felleskostnadene økes. Vi mener at per i dag er de månedlige felleskostnadene høye.

**Mot** - 8 stemmer

**Innsenders forslag** - 6 stemmer

Borettslaget tar opp høyere lån så rehabilitering og nødvendig vedlikehold kan fullføres.

Totalt antall stemmer: 14

Blanke stemmegivere: 10 (telles ikke)

### **Sak 5 B-1: Kommunikasjon mellom styret og beboere**

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Dessverre vet en aldri når en får svar etter en skriftlig henvendelse til styret. Vanligvis får en knapt respons. I tillegg risikerer en også direkte usaklighet. Situasjonen er uakseptabel.

**Innsenders forslag** - Vedtatt med 21 stemmer

Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

**Mot**: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### **Sak 5 B-2: Styrearbeid**

Stemmelikehet, forslaget er avgjort ved loddtrekning (ref vedtektenes punkt 9-7).

Forslaget faller.

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Vervet som styremedlem innebærer en forpliktelse og et ansvar på vegne av generalforsamlingen. Et punkt er plikten til å gripe inn i forhold til brudd på gjeldende regelverk. Et annet er viljen til selv å innrette seg etter regelverket. Arbeidet krever kontinuerlig innsats i motsetning til tilfeldige skippertak.

**Innsenders forslag** - 10 stemmer

Styrearbeidet utføres planmessig, systematisk og metodisk med anslagsvis 10 møter gjennom året. Protokollføring vektlegges som dokumentasjon.

**Mot**: 10 stemmer

Totalt antall stemmer: 20  
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

### **Sak 5 B-3: Styregodtgjøring - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkomet sak fra Rolf Svendsen:

For å bidra til økt aktivitet, deles styregodtgjøringen i fremtiden i 2 deler. 1 del har fast størrelse. I tillegg kommer 1 variabel del til dekning av møtegodtgjørelse for personer som deltar på møtene. (Eksempelvis kunne en for 2024 tenke seg 50 000 kr fast, 750 kr pr deltaker pr møte.)

**Mot** - 13 stemmer

**Innsenders forslag** - 5 stemmer

Styregodtgjøringen deles i 2 deler, 1 fast og 1 til møtegodtgjørelser.

Totalt antall stemmer: 18  
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

### **Sak 5 B-4: Økonomi**

Innkomet sak fra Rolf Svendsen:

Bildene under (se innkalling) viser til venstre den generelle prisstigningen i samfunnet jan 2021-jan 2025. (16,4 %) Til sammenlikning økte fellesutgiftene i Rugdeveien med 48,25 %. Vi er også forespeilet vesentlige økninger i årene fremover. Hvilke planer har styret lagt for å møte utfordringene og styre utviklingen? Hvorfor er ikke Generalforsamlingen trukket inn?

**Styrets innstilling** - Vedtatt med 13 stemmer

På grunn av manglende økning i tidligere år, har styret sett seg nødt til høyere økninger i opplyste periode. Saken tas til orientering.

**Mot:** 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 16  
Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

## Sak 5 B-5: Langsiktig vedlikehold

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Generalforsamlingen bestilte i sin tid plan for langsiktig vedlikehold. Det er normal og selvfølgelig administrativ praksis at resultater presenteres for oppdragsgiver, i dette tilfelle generalforsamlingen. Manglende kostnadsoverslag gjør det dessuten vanskelig å vurdere ulike elementer i det tilsendte forslaget mot hverandre. Hvorfor er ikke ferdigstilt plan forelagt generalforsamlingen til diskusjon og vedtak?

### Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer

I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.

**Mot:** 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 5 B-6: Verandafronter

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Ihht. vedtak i generalforsamlingen 2024 skulle styret utarbeide nye retningslinjer ang utforming av verandafronter Hvor ble disse av?

### Innsenders forslag - Vedtatt med 16 stemmer

Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17.  
(Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)

**Mot:** 1 stemme

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

## Sak 5 B-7: Verandaer

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Det planlegges reparasjon av verandaer i blokkene. Hvor stor er kontraktsummen?

Det kan ikke aksepteres at man initierer vedlikehold på blokkene uten at rekkehusenes behov ivaretas på tilsvarende grunnlag [jf Brl §§ 8-15 (1) og 7-13, se under]. Når blir det rekkehusenes tur? Hvorfor neglisjerer styret generalforsamlingen i saker om planlagt vedlikehold?

**Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer**

Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.

**Mot:** 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

### Sak 5 B-8: Utvendige trapper

Innkomet forslag fra Rolf Svendsen:  
Gjennom flere år er det investert i nye trapper utendørs.  
Ingen er ennå overflatebehandlet. Hvorfor?

**Innsenders forslag - Vedtatt med 20 stemmer**

Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.

**Mot:** 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### Sak 6 A-C: Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomitè for 1 år

**Styremedlem (2 år)**

Harald Berg **Valgt**

Totalt antall stemmer: 21

**Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)**

Odd Borgaas **1. valg**



Sissel Flatekvål Nikolaisen 2. valg

Totalt antall stemmer: 22

**Valgkomitè** (2 posisjoner)

Gisle Lauvstad 1. valg

Martin Wahl 2. valg

Totalt antall stemmer: 23

### **Sak 6 D: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat** (2 posisjoner)

Åge Jonny Gammelsrud 1. valg

Harald Berg 2. valg

Totalt antall stemmer: 21

**Varadelegat** (2 posisjoner)

Odd Borgaas 1. valg

Rune Bergland 2. valg

Totalt antall stemmer: 21

## Ordinær generalforsamling 20.03.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Bekkevold, Tea Danuta</b>	<b>2025-03-21</b>	<b>Liodden, Solbjørg</b>	<b>2025-03-21</b>

Identifikasjon

 Bekkevold, Tea Danuta

Identifikasjon

 Liodden, Solbjørg

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>BJERKOMP, RUNA</b>	<b>2025-03-21</b>	<b>Sand, Hege Beate</b>	<b>2025-03-21</b>

Identifikasjon

 BJERKOMP, RUNA

Identifikasjon

 Sand, Hege Beate

# VELKOMMEN TIL RUGDEVEIEN BORETTSLAG



Rugdeveien borettslag ble stiftet 21.01.1983 og består i dag av 70 leiligheter fordelt på 6 rekkehus, 4 trappehus og 2 blokkhus. Borettslaget ligger idyllisk til innerst i Rugdeveien i nedre del av Opsahlåsen med flott utsikt over Mysen by.

## Innhold:

Alminnelige regler	Side 2	Sanitæranlegg	Side 4
Parkering	Side 2	Forandring i andel, oppussing og utvendig endring.	Side 4
Lading av elbil	Side 2	Oppvarming og ventilasjon	Side 4
Boder	Side 2	Brannvern	Side 5
Fellesarealer	Side 2	Branninstruks	Side 5
Tv og internett	Side 3	Nøkler og låser	Side 5
Grilling	Side 3	Adresselapper, postkasser og ringeklokker	Side 5
Ro og støy	Side 3	Vaktmester	Side 6
Søppel og renhold	Side 3	Boriportal	Side 6
Tørking av klær og banking av tepper	Side 4	Kontakte styret	Side 6
Husdyrhold	Side 4	Kontakter og brukerveiledninger	Side 7

## **HUSORDENSREGLER OG GENERELL INFORMASJON OM RUGDEVEIEN BORETTSLAG.**

**Dette dokumentet er et supplement til Vedtektene.**

### **ALMINNELIGE REGLER**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Hver enkelt borettslagger holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med i leieforholdet. Andelseiere plikter å delta i de felles tiltak styret til enhver tid bestemmer. Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene. Borettslaggerne plikter å sørge for at håndverkere/vaktmestere m.v. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg. Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.

### **PARKERING**

Til hver leilighet hører det til en fast biloppstillingsplass i garasjen. Parkering skal skje her eller på gjesteparkeringsplass hvis husstanden har flere biler. Plassen er merket med ditt andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du parkeringsplass nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i boriportalen. Garasjeplassen er ikke lagringsplass for diverse annet enn kjøretøy. Borettslaggerne uten bil kan bortleie sin plass til andre med flere biler. Slike avtaler er et privat anliggende. Vis hensyn og kjør forsiktig i garasjeanlegget. Sørg for at uvedkommende ikke får adgang til eller oppholder seg i garasjeanlegget. Garasjeport skal lukkes igjen etter inn- eller utkjøring. Ved feil på porten se brukerveiledning og kontaktinformasjon til Scanmark Service som henger ved siden av porten. Kjørbar gangvei som går inn i området mellom terrasse og rekkehus skal kun benyttes ved nødvendig transport for flytting, sykebil, og nødvendig servicekjøring. I den grad plassen tillater det, vil styret i borettslaget gi kjøretillatelse for andelseiere som er bevegelseshemmet.

### **LADING AV ELBIL**

Elanlegget i garasjen (hvite stikkontakter) er ikke beregnet til elbillading. Dette er forbudt ved lov. Ref. Paragraf 16 i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Borettslaget bygger i perioden 2021 ut infrastruktur til elbil. Informasjon, retningslinjer og oppdatering av dette dokumentet blir gjort når anlegget er operativt.

### **BODER**

Til alle andeler finnes det 2 boder. Disse er merket med andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du bod nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i Boriportalen. Andelseier plikter å vise disse til ny eier ved andelsoverdragelse. Det finnes også fellesboder til fellesverktøy og sykkeloppbevaring. Sykkelbod er plassert mellom nr. 33 og 35. Fellesboder er plassert ved hus nr. 35. Ønsker borettslagger å benytte disse kan borettslagger ta kontakt med styret å få utlevert kode på hengelåsene. Disse skal oppbevares sikkert og ikke utleveres til andre.

### **FELLESAREALER**

Beboerne plikter å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes

utenfor søppelkassene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

### **TV OG INTERNETT**

Borettslaget har en kollektiv avtale med Viken Fiber og Altibox. Ved overtagelse av boenhet registrerer borettslaver selv nett og tv via Viken Fiber sin kundeside. Ved salg av boenhet må borettslaver si opp sine avtaler og brukerrettigheter via Viken Fiber sin kundeside. Dette gjelder selv om borettslaver kun har kollektiv avtale. Husk å nullstille dekoderen hvis du ikke lenger skal bruke den. Hvis du skal flytte og overlate Altibox-dekoderen til nye beboere, eller du skal sende den i retur, så må du tilbakestille den til fabrikkstandard først.

Slik gjør du:

Trykk på hjem-knappen ("huset") på fjernkontrollen. Naviger opp og bort med pilknappene til du kommer til det lille "tannhjulet" som er <Innstillinger>. Trykk OK. Gå ned til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK.

Gå nedover til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK. Etterpå går du ned til <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og trykker OK.

Bekreft med OK på <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og OK på <Slett alt>.

Dekoderen vil nå ta en omstart og gå tilbake til fabrikkstandard. Dine innlogginger og apper, passord og andre personlige spor vil bli slettet. For annen info gå til Viken Fiber Altibox sin nettside. Det er borettslavers ansvar å styre sine egne private avtaler. Ønsker borettslaver et tilbud utover den kollektive avtalen blir dette et privat anliggende. Alle henvendelser vedrørende tv og internett, også manglende eller dårlig signaler, tas direkte til Viken Fiber av borettslaver. Borettslaver står fritt til å velge andre leverandører som da blir et privat anliggende. Montering av paraboler og annet liknende utstyr er ikke tillatt.

### **GRILLING**

Borettslaget har en flott grillhytte som kan benyttes av alle. Det henger en liste på veggen for planlagt bruk. Her gjelder første beboer til mølla prinsippet. Grillhytten skal være ryddet og rengjort etter bruk. Husk regler om ro ved kveldstider.

### **REGLER OM RO**

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Det skal være ro på søndag og helligdager. For musikkundervisning kreves styrets samtykke.

### **SØPPEL OG RENHOLD**

I Indre Østfold kommune er det kildesortering. Kast derfor plast, matavfall, papir og restavfall i riktige avfallsdunker og containere som er plassert nede på gjesteparkeringen. Poser til matavfall (grønne poser) hentes i fellesboden utenfor 35A. Følg kommunens retningslinjer for annet avfall. Den enkelte borettslaver må sørge for orden og renhold på sin del av uteanlegg som følger leiligheten. Snørydding m.v. av stikkveier ved rekke og trappehus ordnes av hver enkelt borettslaver. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og korridorer. I fellesrom og fellesområder skal det ikke plasseres

overflødige ting, slik som kasserte møbler, emballasje etc. Gjenstander av slik art blir fjernet av vaktmester fortløpende uten varsel. Gjenstander blir oppbevart i 14 dager før de blir kassert. Eierne som savner gjenstander, må gi beskjed til styret innen fristen. Eier har det fulle ansvaret og må selv bekoste og organisere henting av bortkjørte gjenstander. Henvendelser og spørsmål om avfall eller feil og mangler på avfallcontainere rettes direkte til: Indre Østfold Renovasjon. Borettsshaver må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og borettsshaver står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

#### **TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER**

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager. Banking av tøy og tepper skal ikke skje i trapper, vinduer eller på balkonger slik at naboene sjeneres.

#### **HUSDYRHOLD**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder husdyr, må sørge for at husdyrene ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil føre til forføyninger og i verste fall vil husdyrene da måtte fjernes. Hunder holdes i bånd ute i fellesområdet. Kommende eiere av husdyr må søke borettslagets styre. Borettslaget har en hundegård på nedsiden av gjesteparkeringen. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

#### **SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming el., er andelseieren ansvarlig for. Vær oppmerksom på at sluk kan tetne av lo og tråder ved utskylling av vaskevann. Det må bare benyttes klosettpapir på WC og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av vasker og sluk besørjes av borettsshaveren. Jfr. Husleiekontrakten.

#### **FORANDRING I ANDEL, OPPUSSING OG UTVENDIG ENDRING**

Det er ikke nødvendig med søknad til styret ved innvendige endringer i boenheten som ikke er borettslagets ansvar. Ref. borettslagsloven. Det er ikke lov å endre på fast installasjon som bærende konstruksjoner eller hovedvann/avløp. Alle utvendige konstruksjoner som for eksempel leegger, tilbygg, endringer på fasade ect. må søkes styret. Søknader sendes i pdf format. Alle søknader skal inneholde en plantegning med dimensjoner og informasjon om konstruksjonen samt hvem som utfører arbeidet. Alle endringer skal utføres i henhold til den praksis og lovverk som endringen omfattes av. Det er andelseiers ansvar å vise til og å benytte riktig gjeldene lovverk. Se regler om ro.

#### **OPPVARMING OG VENTILASJONSANLEGG**

Leiligheter i blokkhusene er dimensjonert for elektrisk oppvarming. Leiligheter i blokkhusene 33 og 35 er utstyret med ventilasjonsanlegg. Borettsshaver er ansvarlig for service og vedlikehold. Det skal minimum skiftes filter i aggregatene 1 gang pr år. Filter og filteravtale kan bestilles hos: Flexit AS. Service på anlegg kan bestilles av: Ski Boligventilasjon. Det må



søkes styret for endringer av anlegget. Endringer skal ikke komme i konflikt med vedlikeholdsansvaret borettslaget har av luftkanaler. Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Montering av vedovner skal gjøres av godkjent leverandør og etter gjeldende lover og forskrifter. Det er andelseiers ansvar å følge disse.

### **BRANNVERN**

Borettslaga står ansvarlig for at det skal finnes godkjente røykvarsler i alle boenheter. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av borettslaga ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Det skal finnes brannslukningsapparat i alle leiligheter. De plasseres slik at de er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen. Etter å ha mottatt varsel om feiling eller tilsyn, skal andelseier eller borettslaga sørge for at brannforebyggere fra boligseksjonen har tilfredsstillende adgang til hele fyringsanlegget, inkludert loft og kjeller.

### **BRANNINSTRUKS**

For å minimere risikoen for brann er det viktig at alle gjør seg kjent med nødutganger og brannslukningsutstyr.

Ved ethvert branntilløp skal du:

#### **1) Varsle**

Ring til brannvesen. Tlf. **110**

#### **2) Redde**

Mennesker utsatt for fare.

#### **3) Slukke**

Hvis mulig, forsøk å slukke med nærmeste brannslukningsutstyr. Hvis ikke: lukk dørene.

#### **4) Rømme**

Evakuer bygningen, bruk nærmeste rømningsvei. Gå til skiltet samleplass nede på gjesteparkeringen.

### **NØKLER OG LÅSER**

Andelseier står ansvarlig for overførsel av alle sett nøkler/brikker/sendere tilhørende andelen ved eieroverdragelse. Borettslaga står selv ansvarlig for kostnader til nye nøkler/nøkkelbrikker eller portåpner/sender til garasjen ved tap eller skade. Hovednøkkel til boenheter må bestilles av styret og kostnad blir belastet borettslaga. Nøkler og låser til borettslagers boder eller postkasser er borettslagers ansvar. Andre nøkler, låser eller brikker kan bestilles av Askim Låseservice AS.

Sender til garasjen bestilles fra Scanmark Service AS.

## ADRESSELAPPER TIL POSTKASSER OG RINGKLOKKER

Dette bestilles ved å sende en epost med fullt navn og tlf til styret. Styret bestiller så opp og monterer på postkassen. Noe tid må påberegnes.

## VAKTMESTER

Det er vaktmesterordning i borettslaget. Borettslagers kontakter selv vaktmester ved feil eller mangler på/i andelen. Ved feil eller mangler som er knyttet til borettslagets ansvar (ref: borettslagsloven) vil ikke andelseier bli belastet kostnad. Ved feil eller mangler som ikke er borettslaget ansvar (ref: borettslagsloven) står borettslagers selv for kostnaden av vaktmestertjenesten. Vaktmestertjenesten leveres av Anonby Maskinentreprenør. Vaktmester har vaktmesterbua til sin disposisjon. Ved henvendelser benyttes e-post, tlf, eller postkassen på veggen til vaktmesterbua. Ved henvendelser oppgis navn, tlf, leilighetsnummer, og husnummer slik at det blir enkelt å svare på henvendelser. De kan også utføre og løse de fleste oppdrag i privat regi.

## BRUK AV BORIPORTALEN

Her er en liten guide som forklarer hvordan andelseier lager bruker og logger seg inn på Min side/Logg inn med BBLiD: Logg inn med BBLiD, dersom du allerede har en bruker.


Er det første gang du logger deg på klikk på «Registrer bruker» for å opprette en BBLiD. Tast

[Avbryt innlogging](#)

# Logg inn

E-post eller mobilnummer

Passord

[Logg inn](#)

[Registrer bruker](#)      [Glemt passord](#)

inn e-post eller telefonnummer som registrert hos BORI, og opprett passord. Du vil få tilsendt en pin-kode som du må taste inn for å bekrefte din identitet.

Opplever du problemer med å logge inn, kan du kontakte BORI på e-post **portal@bori.no** slik at vi kan hjelpe deg.

Ofta når det er problemer med innlogging er det fordi det ikke er samsvar med tidligere registrerte opplysninger, oppgi derfor både e-post og telefonnummer når du henvender deg til Bori for hjelp.

Rugdeveien Borettslag er medlem av Bori BBL. Alle som kjøper seg inn i borettslaget blir automatisk medlem i Bori BBL.

Rugdeveien borettslag bruker Bori sin nettplattform som sin kommunikasjons - plattform til og fra andelseiere/borettslagers. For at borettslagers eller andelseier skal kunne få full oversikt over sin bolig og kommunikasjon til/fra styret oppfordres det til å opprette en bruker. For å kunne delta i digitale møter må andelseierne ha tilgang til Min side.

### Innstillinger for elektronisk kommunikasjon:

Gå til «Min Side» trykk på «Profil og samtykker» trykk ja for «Kommunikasjon gjennom e-post» Trykk ja for «Kommunikasjon gjennom sms». Etter dette vil du få varsling på e-post og link til informasjon som Borettslaget/Styret legger ut. Dette er det eneste offisielle stedet styret kommuniserer ut til beboere.

## KONTAKTE STYRET

Saker til styret skal inneholde følgende informasjon: 1 Hvem som sender saken. 2 Hva saken gjelder. 3 Forslag til løsning og eller vedtak. 4 Hvis løsning eller forslag til vedtak inneholder

kostnader skal det følge med en kostnadskalkyle. Saker og forslag til vedtak må være utformet slik at de kan stemmes over. Bilder og dokumentasjon sendes som pdf format. Saker og henvendelser som blir sendt på sosiale medier, private telefoner eller muntlig vil ikke bli behandlet av styret.

Alle saker til styret må sendes på epost til: **styret.rugdeveien@gmail.com**

### JUSS

Dette dokumentet er utarbeidet med hjemmel i Borettslagsloven.

Borettslagsloven § 5-11. *Bruken av bustaden og eigedommen.*

(4) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen.

Styret har rett og plikt til å endre dette dokumentet ved innføring, eller sletting, av nye og gamle punkter samt endringer av leverandører. Revisjon av dette dokumentet blir publisert i Bori Portalen. Alle andelseiere har rett til tilgang på dette dokumentet.

### KONTAKTER OG BRUKERVEILEDNINGER

Kontakte Styret	Styret Rugdeveien Borettslag	styret.rugdeveien@gmail.com	
Tv Internett	Viken Fiber Altibox	www.vikenfiber.altibox.no	21 45 45 00
Renovasjon	Indre Østfold Renovasjon	www.iorenovasjon.no	69 88 79 50
Vedfyring	Indre Østfold Kommune	www.io.kommune.no	69 68 10 00
Nøkler låser	Askim Låseservice	www.askimlasservice.no	901 34 567
Garasjeport	Scanmark Service	www.scanmarkservice.no	69 32 94 99
Vaktmester	Anonby Maskinentreprenør	www.anonby.no E-post: post@anonby.no Eller legg skriftlig i postkassen på vaktmesterbua.	906 62 481
Forretningsfører	Bori BBL	www.bori.no	63 89 02 00
<i>Elbillading</i>	<i>Circkle-K Kommer 2021</i>	<b>Kommer 2021</b>	<b>Kommer</b>
Ventilasjon	Ski Boligventilasjon AS	www.skibv.no	413 75 600
Ventilasjon	Flexit	www.flexit.no	69 81 00 00
Brukerveiledning Ventilasjon i blokkleilighetene i nr. 33 og 35	Flexit Spirit K2 R	https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/19747_produkter-aggregater-tidligere-modeller-bolig-k2r-di_06_102608n.pdf	
Brukerveiledning Ventilasjon i blokkleilighetene i nr. 33 og 35	Flexit Styrepanel CI50	https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/23290_man_94258	



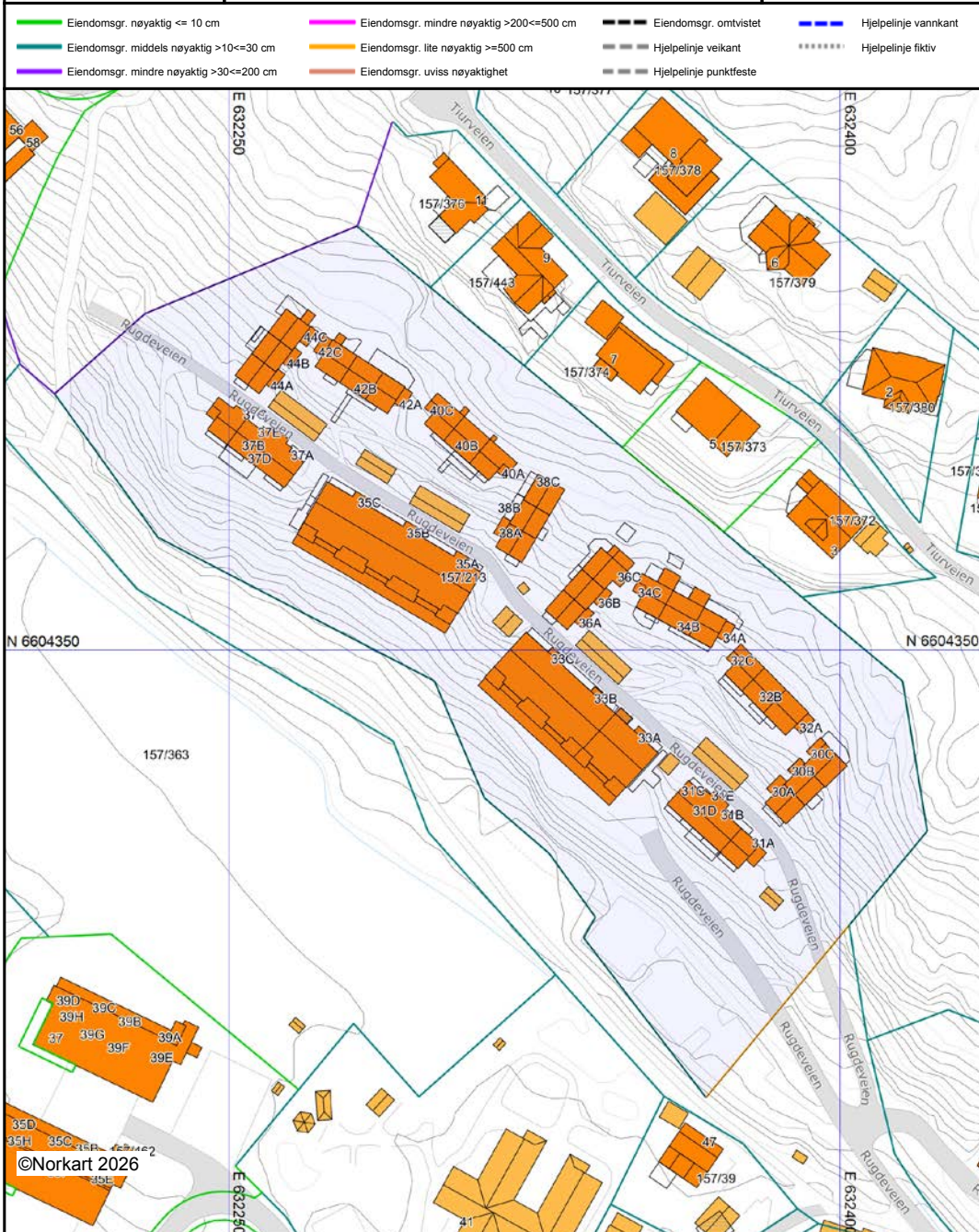
# Grunnkart

Eiendom: 157/213  
Adresse: Rugdeveien 35C  
Dato: 07.01.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Indre Østfold kommune



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Nabolagsprofil

Rugdeveien 35C - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Mysen idrettshall Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.7 km
Mysen stasjon Linje R22	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	13 min 1 km

## Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	13 min
---------------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

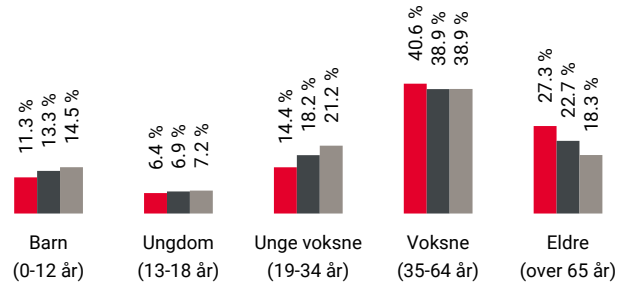
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	21 min 1.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Mysen	7 min
Kiwi Mysen PostNord	9 min 0.7 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



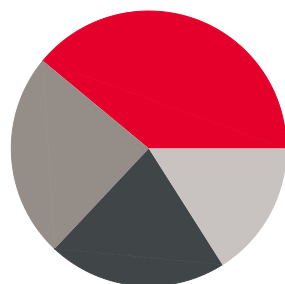
### Gateparkering

Lett 82/100

## Sport

Mini Ekeberg	5 min
Fotball	0.4 km
Mysen skole - Opsahljordet	7 min
Ballspill	0.5 km
Family Sports Club Mysen	8 min
A.C.E Xpress Mysen	17 min

## Boligmasse



- 39% enebolig
- 21% rekkehus
- 24% blokk
- 16% annet

## Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	9 min
Vitusapotek Opsahljordet	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



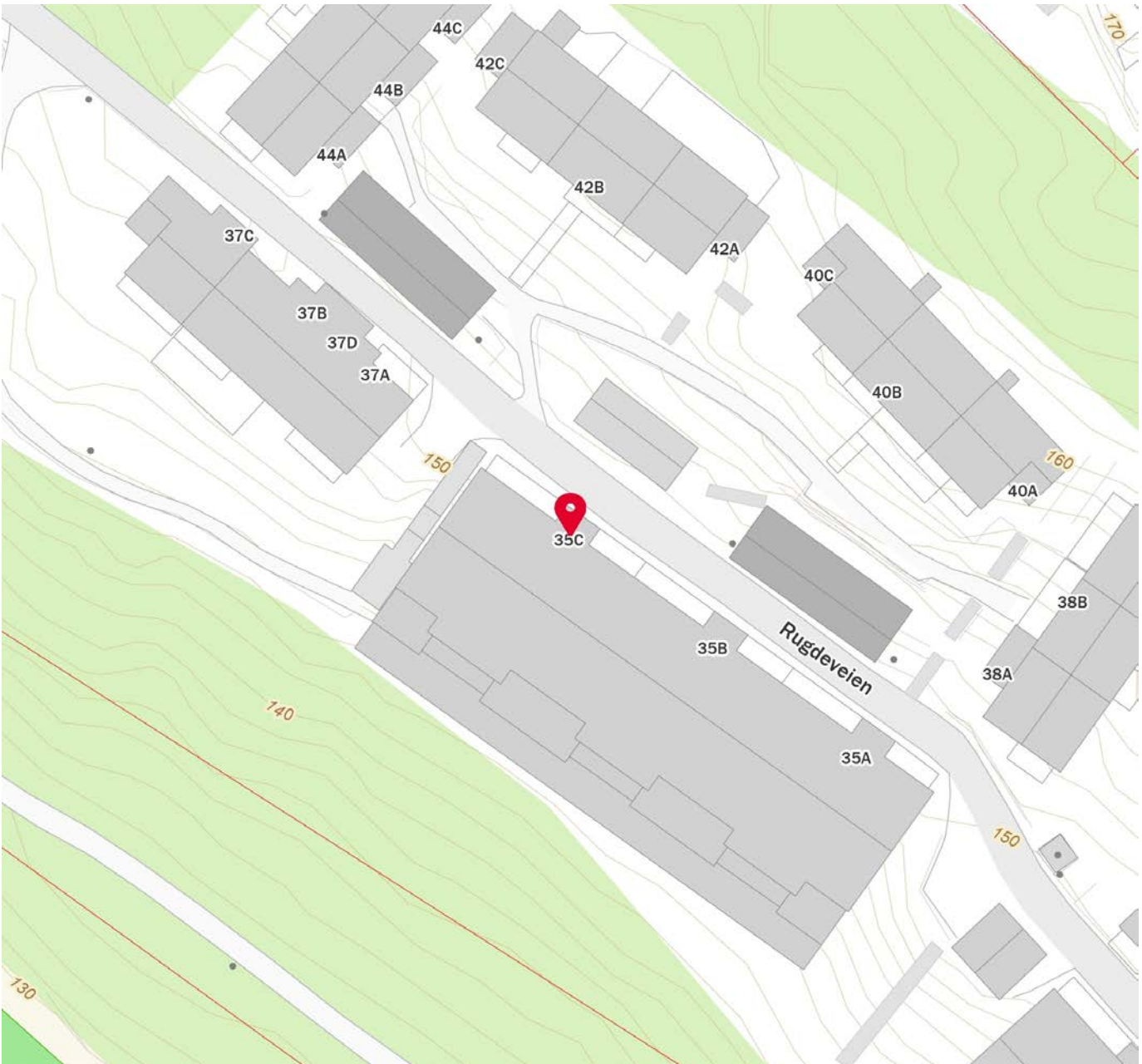
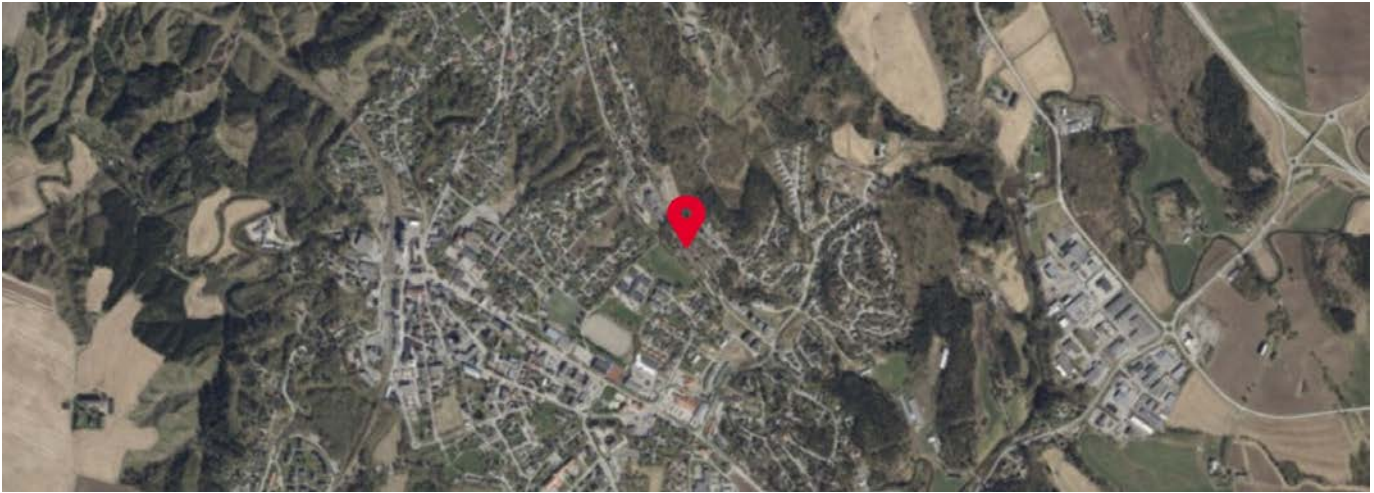
0% 48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Rugdeveien 35C  
1850 MYSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Skullerud

**Telefon:** 924 89 055  
**E-post:** tommy.skullerud@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre